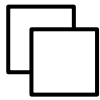


## FOAIE DE GARDA

Proiect nr.	692/ 2013
Denumire proiect:	SPATIU COMERCIAL SI SPATII DE LOCUIT D+P+1E+M
Amplasament:	MUN.BRAD, STR.1 DECEMBRIE 1918, NR.11, JUD. HUNEDOARA IMOBIL C.F. 63602, NR. CAD 63602
Beneficiar:	TARANU PETRISOR LUCIAN TARANU RAMONA CORNELIA Jud. Hunedoara, Mun.Brad, str.A.Iancu, bl.43, sc.D, ap.38
Proiectant:	S.C. C & M GEPROTIM SRL BRAD R.C. J20/144/1999, CUI RO 11546050 coordonator RUR Arh.Cornel Cring
Adresa proiectant:	Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud. HD
Telefon proiectant:	0254-612748, 0723-273827, 0745-199185
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL ( P.U.Z.) conform metodologiei cadru continut P.U.Z. G.M.-010–2000 reglementari tehnice M.L.P.T.L.
Data executării documentației:	Mai 2014

Proiectant:	C & M GEPROTIM SRL Brad
Sef proiect:	arh. CORNEL CRING
Desenat:	ing. CATALIN BENEA
Tehnoredactat:	VERES JANOS



Proiect nr. 692 / 2013  
Denumire proiect: SPATIU COMERCIAL SI SPATII DE LOCUIT D+P+1E+M  
Faza de proiectare: P.U.Z.  
Data executarii: Mai 2014

## BORDEROU GENERAL

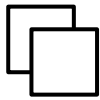
### A. PIESE SCRISE

01. Foaie de capat	I1
02. Foaie de garda	I2
03. Borderou general	I3
04. Volumul I. Memoriul de prezentare	I4 - I9
1. Introducere	
2. Stadiul actual al dezvoltarii	
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	
4. Concluzii, masuri in continuare	
05. Volumul II. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	III1 - III6
1. Baza legala	
2. Utilizarea functionala	
3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor	
06. Volumul III. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform H.G. nr.1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii evaluarii de mediu pentru planuri si programe – publicate in M.O. nr.707/05.08.2004	III1 - III3
07. Anexe	
a. Certificat de urbanism nr. 139 din 12.12.2013	
b. Extras C.F. 63602 , nr. Cadastral 63602	

### B. PIESE DESENATE

Plansa – 0.1. Incadrarea in zona- situatia existenta	Sc. 1: 10.000
Plansa – 1.1. Situatia existenta	Sc. 1: 1000
Plansa – 2.1. Reglementari urbanistice – zonificare	Sc. 1: 1000
Plansa – 3.1. Reglementari – echipare edilitara	Sc. 1: 1000
Plansa – 4.1. Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1: 1000

ÎNTOCMIT:  
arh. CORNEL CRING

*VOLUMUL I. MEMORIUL DE PREZENTARE*

Proiect nr.	692 / 2013
Denumire proiect :	SPATIU COMERCIAL SI SPATII DE LOCUIT D+P+1E+M
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Adresă obiectiv:	Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD
Categ.de importanta:	”C”
Faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)
Beneficiari:	TARANU PETRISOR LUCIAN TARANU RAMONA CORNELIA
Adresa beneficiari:	Mun.Brad, str.A.Iancu, bl.43, sc.D, ap.38, Jud. Hunedoara
Proiectant:	S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.
Adresa proiectant:	Mun. Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD
Telefon proiectant:	0254-612748, 0723-273827, 0745-199185

*1.INTRODUCERE**1.1. Date de recunoastere a documentatiei*

Prezenta documentatie elaborata in faza P.U.Z. are ca scop introducerea unei functiuni noi la adresa Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, teren in suprafata de 216,00 mp in vederea realizarii unei cladiri cu regimul de inaltime D+P+1E+M si destinatia de spatiu comercial cu dotarile aferente la demisol, la parter si etajul 1, respectiv spatii de locuit la mansarda.

Terenul in suprafata de 216,00 mp este proprietatea fam.Taranu, este inscris in C.F. 63602, nr.cad. 63602, fiind situat in intravilanul Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al mun.Brad nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012.

Beneficiarul documentatiei este TARANU PETRISOR LUCIAN si sotia TARANU RAMONA CORNELIA.

*1.2. Obiectul P.U.Z.*

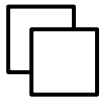
Lucrarea este elaborata la cererea beneficiarului, d-l Taranu Petrisor si in baza Certificatului de urbanism nr. 139/ 12.12.2013 emis de Primaria Mun.Brad. Beneficiarul doreste introducerea unei noi functiuni, in vederea realizarii unei cladiri cu destinatia de spatiu comercial si spatii de locuit cu regimul de inaltime D+P+1E+M. Terenul in suprafata de 216,00 mp, inscris in C.F. nr. 63602, nr cad 63602 se afla in intravilanul Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al mun.Brad nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012.

Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea cladirii propuse este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

In baza C.U. nr. 139/ 12.12.2013 eliberat de Primaria Mun.Brad, se elaboreaza documentatia urbanistica solicitata, faza P.U.Z. Pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL SI SPATII DE LOCUIT D+P+1E+M”.

Planul Urbanistic Zonal prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal in interiorul parcelei;
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de incalzire, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;



- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### *1.3 Surse de documentare*

În cadrul acestei documentații se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmite anterior și aprobate conform legii:

- Planul Urbanistic General al Mun.Brad aprobat prin H.C.L. nr.101/1999, prelungit cu HCL 161/2012;
- Planul de amenajare a teritoriului județului Hunedoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Hunedoara nr. 142/2010;
- Întocmirea documentației s-a realizat în baza ridicării topografice vizată de O.C.P.I.Hunedoara;
- Studiul geotehnic întocmit de S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.Ilia.

La baza elaborării documentației au stat acte legislative specifice și complementare, precum:

- Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 536/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind igiena și sănătatea populației;
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri, Pr.Med., MLPAT;
- Codul Civil;
- Hotărârea nr.1076/0.8.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/ 1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul general de urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

## *2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII*

### *2.1.Evoluția zonei*

Terenul luat în studiu este proprietatea fam.Taranu, este situat în intravilanul Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al mun.Brad nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012. Are suprafața de 216,00 mp și folosința actuală de curți-construcții.

### *2.2. Incadrarea în localitate*

Terenul luat în studiu este proprietatea fam.Taranu, este situat în intravilanul Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al mun.Brad nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012. Are suprafața totală de 216,00 mp, are folosința actuală de curți-construcții.

Vecinătățile față de terenul beneficiarului:

- la N -V– proprietar Children's Aid Foundation
- la S- V – domeniu public
- la S-E – domeniu public
- la N- E – proprietar Children's Aid Foundation

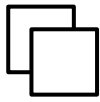
Forma generală a terenului studiat este neregulată.

Accesul și circulația principală în zonă se desfășoară pe o stradă modernizată.

### *2.3. Elemente ale cadrului natural*

D.p.d.v.topografic, terenul este plan.

Sondajele executate în zonă au pus în evidență următoarea stratificație:



- de la CTN – 2,20 m – umplutura neomogena de pamant, caramida, piatra cafenie cu indesare mijlocie;
- 2,20 m – 2,60 m argila prafoasa, galbena consistenta;
- 2,60 m – 3,50 m pietris mic mare cu nisip, ruginiu cu indesare mijlocie.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor propuse conform STAS 3300/1/85 si STAS 3300/2/85 este de 350 kPa.

*Seismicitatea* din punct de vedere seismic, terenul pe care se va amplasa constructia se incadreaza in zona „F” de intensitati seismice, gradul 6, avand valori ale coeficientilor  $K_s=0,08$  si  $T_c=0,7$  sec. ( perioada de colt, conform Normativului P 100/92 ).

#### *2.4. Circulatia*

Accesul si circulatia principala in zona se desfasoara pe strada 1 Decembrie 1918 care este modernizata.

#### *2.5. Ocuparea terenurilor*

Terenul luat in studiu este proprietatea fam.Taranu, este situat in intravilanul Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD, potrivit Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. al mun.Brad nr. 101/1999, prelungit cu HCL 161/2012. Are suprafata de 216,00 mp si folosinta actuala de curti-constructii.

In prezent, pe terenul beneficiarului nu exista constructii.

#### *2.6. Echiparea edilitara*

In prezent exista utilitati in zona studiata.

Alimentarea cu apa: in zona exista retea de apa rece potabila amun.Brad – fara racord la obiectiv.

Canalizarea: in zona exista retea de canalizare a mun.Brad – fara racord la obiectiv.

Alimentarea cu caldura: nu exista.

Alimentarea cu energie electrica: in zona exista retea electrica aeriana de joasa tensiune.

Telecomunicatii: in zona exista retea de telefonie fixa.

#### *2.7. Probleme de mediu*

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conform legislatiei in vigoare. Nu este necesara taierea vegetatiei de tip arboricol intrucat nu exista pomi sau tufe pe amplasament.

#### *2.8. Optiuni ale populatiei*

Beneficiarul prezentei documentatii doreste realizarea unei cladiri, cu regimul de inaltime D+P+1E+M, racord la utilitati, dotari aferente: parcarei propuse pe domeniul public.

### **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

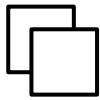
#### *3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare*

In vederea elaborarii documentatiei prezente s-a intocmit de catre S.C.GEOSILV MAIZ S.R.L.Ilia un studiu geotehnic privind conditiile de fundare pe amplasamentul studiat. S-a realizat o ridicare topo in STEREO 70 ,vizata de O.C.P.I. Hunedoara.

#### *3.2. Prevederi ale P.U.G.*

Planul Urbanistic General si Regulamentul local aferent al primariei Brad a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Mun. Brad nr.101/1999, prelungit cu HCL161/2012. Conform prevederilor P.U.G. terenul luat in studiu se afla in intravilanul mun.Brad aflat in zona de locuit.

Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu



modificarile si completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea cladirii propuse este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Terenul pe care se va realiza constructia propusa nu este inundabil si nu ridica probleme de stabilitate.

In aceste conditii propunerile prezente, de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului, procentul de ocupare a terenului propus fiind de 68,94 %.

Orientarea cladirii cu destinatia de spatiu comercial si spatiu de locuit se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator, conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul si circulatia principala se va realiza ca si la existent.

### 3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse;
- Integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale la constructiile propuse;
- Dezvoltarea zonei prin construirea tot mai multor obiective si asigurarea zonei cu utilitati

DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

Pe terenul in suprafata de 216,00 mp se va realiza o cladire cu regim de inaltime D+P+1E+M, cu spatiu comercial la parter, la demisol grupuri sanitare, centrala termica, hol, magazine, iar la etajul 1 un spatiu comercial si mansarda spatiu de locuit, asigurarea de utilitati.

TOTAL ARIE CONSTRUITA PE TEREN: = 148,90 m<sup>2</sup>

TOTAL ARIE DESFASURATA PE TEREN: = 595,60 m<sup>2</sup>

Modul de utilizare al terenului: Terenul este ocupat partial de cladirea propusa pe teren, restul terenului urmand sa fie amenajat ca zona verde.

Au fost stabilite valorile pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propuse, raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata terenului.

Suprafata terenului, proprietatea fam.Taranu, conform C.F. atasat este de 216,00 m<sup>2</sup>.

Procentul de ocupare al terenului propus ( P.O.T. propus ) este :

$$P.O.T. \text{ propus} = A_d/S_T \times 100 = 148,90/216,00 \times 100 = 68,94 \%$$

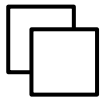
Coeficientul de utilizare al terenului propus ( C.U.T. propus ) este :

$$C.U.T. \text{ propus} = A_d/S_T = 595,60/216,00 = 2,76$$

#### Descrierea solutiei:

Descriere sistem constructiv:

- fundatii continue din beton, centuri la partea superioara a fundatiei
- structura de rezistenta se va realiza din zidarie portanta caramida, monolitizari b.a., stalpi si grinzi b.a.
- plansele peste demisol, parter si etaj se vor realiza din b.a.
- sarpanta cu elemente din lemn, ignifugate si dezinsectizate
- invelitoare din tigla profilata, pe astereala din lemn, burlane si jgheaburi metalice sau pvc
- termoizolatii cu vata minerala, pardoseli din parchet la camere, pardoseli ceramice la grupurile sanitare, tamplarie lemn si geam termopan, se vor monta pereti de compartimentare realizati din caramida, se vor realiza finisarile interioare si exterioare, montare pardosea, placari la pereti, etc.



- se vor executa instalatii electrice, termice si sanitare, se va executa un trotuar din dale de beton 50 x 50 cm pe tot conturul constructiei
- racord utilitati in baza proiectelor de specialitate
- amenajare zone verzi

Finisajele interioare si exterioare vor respecta arhitectura traditionala locala, culori pale.  
Aspectul exterior, volumetria si plastica arhitecturala se vor inspira din traditiile zonei.

*Funcțiuni admise:*

Din punct de vedere al funcțiilor permise pe terenul studiat sunt funcțiile complementare : zona de locuit cu funcțiuni complexe. Prin realizarea PUZ-ului se introduce o noua funcțiune: de spatiu comercial cu regimul de inaltime D+P+1E+M.

Zona constructii edilitare –racord la utilitatile existente in zona.

*Regim de inaltime:*

Regimul de inaltime al cladirii va fi D+P++1E+M.

*Bilant teritorial:*

Bilant teritorial existent:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>EXISTENT %</u>
CURTI-CONSTRUCTII	216,00	100,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>216,00</b>	<b>100,00</b>
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,00 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		0,00

Bilant teritorial propus:

<u>TERITORIUL AFERENT</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>PROPUS %</u>
CONSTRUCTII PROPUSE	148,90	68,94
<u>ZONE VERZI</u>	<u>67,10</u>	<u>31,06</u>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>216,00</b>	<b>100,00</b>
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		68,94 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI		2,76

### 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

*Alimentarea cu apa potabila:*

Se va face prin racord la reseaua de apa rece potabila a mun.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apa potabila cat si executia lucrarilor vor fi realizate de proiectanti si executanti autorizati in domeniu.

Apa calda va fi asigurata de boilerul centralei termice pe combustibil solid.

*Canalizarea menajera:*

Se vor realiza retele de canalizare a apelor menajere pe baza unor proiecte de specialitate intocmite de proiectanti de specialitate, prin racordarea la reseaua mun.Brad.

*Alimentarea cu caldura:*

Pentru incalzirea cladirii propuse in anotimpul friguros, se va monta o centrala termica proprie functionand cu combustibil solid, precum si boiler pentru prepararea apei calde menajere. Centrala termica va fi prevazuta cu cos de evacuare a gazelor arse.

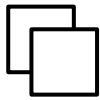
*Alimentarea cu energie electrica:*

Alimentarea cu energie electrica se va face la reseaua electrica de joasa tensiune montata aerian.

*Telecomunicatii:*

Se vor utiliza retelele de telefonie mobila si fixa daca beneficiarul doreste acest lucru.

### 3.7. Protectia mediului



Amplasarea functiunii de spatiu comercial si de locuit, nu pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe.

Pentru protectia mediului se vor respecta urmatoarele:

- depozitarea deseurilor in europubele sau containere extrase amplasate in spatii special amenajate, ridicate de doua ori pe saptamana de firma specializata;
  - realizarea zonei verzi plantate tratate peisager in zona noilor cladiri;
  - gunoiul se va colecta separat in functie de natura materialelor ce il compun; celuloza, plastic, sticla, etc.
- Se vor amenaja zone verzi pe terenul ocupat de constructii astfel:
- la exterior: gazon, plante decorative;
  - la interior: plante floricole in ghivece si jardiniere.

### *3.8. Obiective de utilitate publica*

Nu este cazul.

### *4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:*

- Prevederile prezentului P.U.Z. vor fi preluate in noul P.U.G. ce va trebui intocmit potrivit prevederilor legale;
- Se vor respecta normele de liniste pentru zonele de locuit;
- Prezenta documentatie se va supune avizarii tehnice la Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului de pe langa Consiliul Judetean Hunedoara;
- Dupa obtinerea avizului Comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului, prezenta documentatie se va supune aprobarii Consiliului Local al Mun.Brad.

Proiectantul propune autoritatilor sus - mentionate prezenta documentatie de urbanism - P.U.Z.

pentru „SPATIU COMERCIAL SI SPATII DE LOCUIT D+P+1E+M” beneficiar – TARANU PETRISOR LUCIAN si sotia TARANU RAMONA CORNELIA, in Mun.Brad, str.1 Decembrie 1918, nr.11, jud.HD.

Intocmit:  
arh. Cornel Cring